

INHALTSVERZEICHNIS

1. Begründung
 - 1.1. Grundlagen
 - 1.2. Ziele des Bebauungsplanes
2. Standortangaben
 - 2.1. Charakteristik des Plangebietes
 - 2.2. Derzeitige Nutzung
 - 2.3. Vermessung
 - 2.4. Bodenbeschaffenheit
3. Grundsatzlösung des Bebauungsplanes
4. Erläuterungen zum Inhalt des Bebauungsplanes
 - 4.1. Städtebauliche Ordnung
 - 4.2. Erschließung – Verkehr
 - 4.3. Ver- und Entsorgung
(Wasserversorgung / Wasserentsorgung / Elektro / Fernmeldewesen / Müllentsorgung)
 - 4.4. Grünordnung
 - 4.4.1. Planungsgrundsätze
 - 4.4.2. Festsetzung zum Grün / Ausgleichsmaßnahmen
 - 4.4.3. Qualwasser
5. Städtebauliche Werte – Flächenangaben
Bebauungsplan (M 1 : 1.000)

1. Begründung:

1.1. Grundlagen

Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 maßgebend. Grundlage des Planverfahrens zur Aufstellung des B-Planes Nr. 4 „Warftwiesen“ ist der Beschluß der Stadt Dömitz. Anlaß ist der im Beschluß formulierte Bedarf an Wohneigentum zu entwickeln.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 beschloss die Stadt Dömitz die Änderung aufgrund der Änderung der Straßenführung. In der 2. Satzungsänderung wurde die Änderung der ortsüblichen Bauvorschriften vorgenommen.

Die 3. Änderung ist notwendig, da festgestellt wurde, das die Grünfläche entlang der Erschließungsanlage irrtümlich als öffentliche Grünfläche beplant wurde, sich aber um privaten Grünflächen wie Vorgärten oder Dauerkleingärten handelt. Weiterhin fand ein Umlegungsverfahren (rechtskräftig 22.03.99) mit Vermessung zur besseren Aufteilung der Bauparzellen statt. Dieser ist jetzt mit eingearbeitet.
Vermessungsplan vom 16.02.1999 (M: 1. : 1000)

1.2. Ziele des Bebauungsplanes

Der aufgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde weist das dargestellte Gelände als „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Der Bebauungsplan wurde nach Aufstellung des Flächennutzungsplanes aus diesem entwickelt. Planungsziel ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes, in Anbindung an die vorhandene Bebauung. Eine eindeutige Abgrenzung der Baufläche zur freien Landschaft soll Grundlage dieser Planung sein.

2. Standortangaben:

2.1. Charakteristik des Plangebietes

Das ausgewiesene Plangebiet für das Wohngebiet befindet sich in der Gemarkung Dömitz, nahe des Bahnhofes und wird im Süden durch das Reichsbahngelände, im Norden durch den Graben, im Westen durch die Wiesenstraße und im Osten durch das Flurstück 94 begrenzt.

Das Gebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 3, 2 ha und hat bei einer Breite von ca. 80 m eine mittlere Länge von 400 m.

2.2. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Wiesenfläche und zum Teil als bereits bebaute Grundstücke genutzt.

Das Plangebiet wurde rechtskräftig aus dem LSG „Elbetal“ ausgegrenzt. Die Bebauung des Plangebietes ist mit den Zielen des Naturparkes vereinbar.

2.3. Vermessung

Der Bearbeitung lag ein Vermessungsplan im Maßstab 1 : 1000 vom Vermessungsbüro Jansen aus dem Jahr 1999 vor.

2.3. Bodenbeschaffenheit

Das Bebauungsgebiet hat ein geringes Gefälle in nördliche Richtung.

Nach Untersuchungsaussagen kann davon ausgegangen werden, daß unter einer Mutterbodenschicht nichtbindige Böden anstehen.

Bodenaufträge sind im Rahmen einer seinerzeit geplanten Baumaßnahme auf Teilflächen erfolgt. Die verbleibenden Flächen sind analog aufzufüllen.

Mit Grundwasser ist im Baugebiet zu rechnen.

Evtl. Auflagen im Zuge der Baudurchführung, durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege, sind zu berücksichtigen.

Der Termin zur Ausführung von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher dem zuständigen Amt mitzuteilen.

3. Grundsatzlösung des Bebauungsplanes

Die mögliche Gesamtfläche des Bebauungsgebietes wurde so angeordnet, daß im wesentlichen folgende Kriterien erreicht werden:

- ° Inanspruchnahme in jeweils erforderlicher Größe (Grundstücksfläche)
- ° Anbindungsmöglichkeiten und Ausbau bzw. Straßenerweiterungen an die Warftstraße und die Wiesenstraße (z. ZT. unbefestigte Straße)

4. Erläuterungen zum Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Ordnung

Die Festsetzungen des B-Planes dienen dem Ziel, die infrastrukturell gut erschlossene bestehende Wohnbebauung der Ortslage mit städtebaulich verträglicher Nutzungsart abzurunden.

Zu diesem Zweck wurde für das Bebauungsgebiet als Nutzungsart ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Bau NVO festgesetzt. Im Plangebiet werden Anlagen und Gebäude nach § 4, Abs. 2. Ziff. 1 Bau NVO sowie Abs. 3, Ziff. 1-2 zulässig. Ausgeschlossen sind Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4. Abs. 3 Bau NVO.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die angrenzende Bebauung bedingt. Geplant ist eine nach der Nutzung geteilte Gebiet:

WA 1 - Einzelhäuser / Doppelhäuser

WA 2 – Hausgruppen als verdichtetes Wohnen.

Zur Form der Dächer, Dachgauben, Dachneigung und gibt es nach der 2. Änderung (2. Satzungsänderung) der örtlichen Bauvorschriften keine Festlegungen mehr.

Die Höhe der Garagen in den seitlichen Abstandsflächen darf 2,50 m über Gehweg im Mittel nicht überschreiten (§ 18 BauNVO). Bei beidseitiger Grenzbebauung sind die Gebäudehöhe und die Dachform einheitlich zu gestalten.

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden sind max. 1,40 m über Gehweg zulässig.

Die Werbeanlagen sind gemäß § 53 LBauO M-V, an der Stätte der Leistung, zu errichten.

Der Abstand der Baugrenze vom Gewässer soll > 8,00 m betragen.

Nach vorliegendem Lärmschutzgutachten behindert die anstehende Geräuschsituation nicht die Realisierung des B-Planentwurfes.

4.2. Erschließung (Verkehr)

Die Verkehrserschließung erfolgt als Grundstückszufahrt von der geplanten (Anlieger) Straße aus. Die Anliegerstraße ist durch org. / techn. Maßnahmen zu einer verkehrsberuhigten Zone zu entwickeln.

Durch den Wechsel der Fahrbahnbreite von 4,75 m auf 3,00 m in Verbindung mit Baumpflanzungen im Abstand von – 15,00 m wird dafür die Voraussetzung geschaffen.

Die erforderlichen 1,5 privaten Stellplätze pro Wohnung werden auf den Grundstücken abgedeckt.

Die privaten Grünflächen im Bereich des Lerchenweges werden durch die Grundstücksauffahrten in einer max. Breite von 4 m unterbrochen.

4.3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den ZKWAL über die Netzerweiterung gewährleistet. Information an ZKWAL über zeitliche Einordnung wird erforderlich. Für 10 Bauparzellen ist die Erschließung bereits erfolgt.

Wasserentsorgung

Das auf den Grundstücken des Plangebietes anfallende Regenwasser kann versickert werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine Abwasserleitung zur Kläranlage nach Neu Kaliß.

Die Erschließung von 10 Bauparzellen ist bereits erfolgt.

Elektro

Die Elektroversorgung des Baugebietes ist vom zuständigen Versorgungsunternehmen sicherzustellen. Parallel zur vorh. Bebauung Warftstraße liegt ein 1 KV-Kabel. Vor Baubeginn wird durch den Versorgungsträger eine örtl. Einweisung erforderlich. Es sind die notwendigen Trassen freizuschalten. Die Erschließung von 10 Bauparzellen ist bereits erfolgt.

Die Ausleuchtung der öffentlichen Straßen liegt im Verantwortungsbereich der Stadt Dömitz.

Fernmeldewesen

Dem Versorgungsträger „TELEKOM“ obliegt die Fernmeldeversorgung. Die Koordinierung der Leitungsführung mit vorgesehenen Baumaßnahmen hat in rechtzeitiger Abstimmung mit der TELEKOM zu erfolgen. Baubeginn und Ablauf sind der TELEKOM mind. 6 Monate vor Beginn schriftlich anzuzeigen. Die Erschließung von 10 Bauparzellen ist bereits erfolgt.

Müllentsorgung

Die Abfuhr des anfallenden Mülls erfolgt durch den Beauftragten des Landkreises Ludwigslust. Standplätze für Müllbehälter sind auf den Grundstücken vorzusehen.

Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung als Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger erfolgt unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften aus neu anzulegenden Flachspiegelbrunnen, da eine Löschwasserbereitstellung aus dem TW-Netz nicht ausreichend gegeben ist.

Abfallwirtschaft

Im Zuge der Baudurchführung evtl. auftretende Altlasten sind den zuständigen Behörden anzuzeigen.

Gasversorgung

Das zuständige Versorgungsunternehmen ist zur räumlichen und zeitlichen Einordnung der notwendigen Netzerweiterung aufzufordern. Notwendige Trassen werden freigehalten. HGW Hanse GmbH ist zur perspektivischen Versorgung aufzufordern.

4.4. Grünordnung

4.4.1. Planungsgrundsätze

Durch die Entwicklung zum Wohngebiet wird der Großteil der untersuchten Flächen - ökologisch gesehen – beeinträchtigt. Diese Eingriffe sind auf den Flächen selbst nicht vollwertig auszugleichen oder zu ersetzen, sondern lediglich in ihrer Intensität durch geeignete Maßnahmen zu mindern.

Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen sind alle landschaftspflegerischen Schutz-, Gestaltungs- und Ordnungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Bebauung und Erschließung, wie Anpflanzungen von Straßenbegleitgrün und Schutzgehölzen, Beschränkung der Flächenversiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß, Fassadenbegründung als lokal – klimatischer Ausgleich, Verzicht auf Düngung usw.

Da die Flächen innerhalb des B-Plan-Gebietes nicht ausreichen, sind Flächen außerhalb des B-Plan-Gebietes berücksichtigt worden.

Als Ausgleich bzw. Ersatz der im Plan-Gebiet durch bauliche Maßnahmen zu versiegelnde Flächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen festgelegt:

- ° Parallel der Straßenführung (Anliegerstraße) sind ein Grünstreifen bzw. Grüninseln mit Anpflanzungen von standortgerechten einheimischen Laubbäumen geplant. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm auf den Grünstreifen bzw. Grünstreifen anzupflanzen. Die Pflanzung ist spätestens eine Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme auszuführen. Für die Neuanpflanzung ist eine dreijährige Entwicklungsphase zu gewährleisten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten. Es handelt sich dabei um private Grünflächen, da sie zum größten Teil auf privaten Grundstücken liegen und von diesen gepflegt werden. Der Grünstreifen bzw. Grüninseln darf von den Grundstücksein- und Zufahrten unterbrochen werden.
- ° An der Süd- Ostseite ist ein Streifen von > 10 m als Abschirmgrün vorzusehen.
- ° Bestandsschutz von erhaltenswürdigem Bewuchs (z. / B. 800-jährige Eiche).
- ° Maßnahmen sind entsprechend Pflanzplan auszuführen.
- ° Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde über Art und Umfang durch die Gemeinde förmlich zu beschließen.
- ° Als Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Gelände (Gemarkung Klein Schmölen, Flur 2, Flst. 324, 325, 326/1 und 326/2) eine standortgerechte, ortstypische Aufforstung einer gemischten Waldfläche nach Empfehlung des Forstamtes festgesetzt.

Bei der Aufforstung hat der Anteil an Laubgehölzen zu überwiegen.

Entlang aller Waldkanten ist ein 30 m breiter Waldsaum anzulegen. Er ist naturnah auszugestalten.

Die beplanten Flächen sind deichgeschützte Flächen im Winterpolder. Sie sind kein Hochwasserabflußgebiet, so daß hier nur die Qualmwassergefährdung relevant wird. Die Höheneinordnung des Plangebietes liegt mit 14 bis 15 m über NN außerhalb des Gefährdungsbereiches bei ca. 13,5 m. Bauwerksteile unterhalb von 14, 00 m über NN sind gegen Druckwasser auszubilden.

Die Flächenanteile des B-Plan-Gebietes gliedern sich wie folgt:

- | | |
|---|---|
| (1) Flächen des Plangebietes | 32.252 m ² = 100, 00 %
(3, 22 ha) |
| (2) Öffentliche Grünflächen
(Grünstreifen) | 1. 663 m ² = 5,2% |

- (3) Verkehrsflächen
(Fahrbahn / Gehweg)

5.045 m² = 15,6 %

- (4) Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksfl.
- Nettobauland -

13.448 m² = 41,7 %

- (5) Flächen mit Anpflanzungen
einseitig Graben
(Abschirmgrün)

1.288 m² = 4,0 %

- (6) private Grünflächen

10.808 m² = 33,5 %

- (6) Mögliche Grund- und Geschoß-
flächen

- Grundfläche WA1 0,3 x 11.418 = 3.425 m²
 WA1 0,4 x 2.030 = 812 m²

- - die Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt.

- (7) Wohnungs- und Einwohner-
ermittlung

Bei 3,22 ha ergeben sich ca. 53 wohnungen.

Bei 3,3 Einwohnern / Bauland ergeben
sich 175 Einwohner.

Wohndichte: Einwohner / Bauland
= 56 Einwohner / ha.

Die Stadtvertretung hat am 12.09.2002 den Entwurf des Bebauungs-
planes und diese Begründung beschlossen.

Dömitz,

- Bürgermeister -